



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 982 434 238
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NEDRE STEENSGAARDEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Hilde Anita Baadsvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 24.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		585 144	592 126
Sum inntekter		585 144	592 126
Kostnader			
Lønnskostnad		34 915	34 230
Annen driftskostnad		520 569	510 432
Sum kostnader		555 484	544 662
Driftsresultat		29 660	47 464
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		541	113
Sum finansinntekter		541	113
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		541	113
Ordinært resultat før skattekostnad		30 201	47 577
Ordinært resultat etter skattekostnad		30 201	47 577
Årsresultat		30 201	47 577
Totalresultat		30 201	47 577
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		30 201	47 577
Sum overføringer og disponeringer		30 201	47 577



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		30 100 000	30 100 000
Sum varige driftsmidler		30 100 000	30 100 000
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		4 044	
Sum finansielle anleggsmidler		4 044	0
Sum anleggsmidler		30 104 044	30 100 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		24 807	21 274
Sum fordringer		24 807	21 274
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		184 446	152 703
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		184 446	152 703
Sum omløpsmidler		209 252	173 977
SUM EIENDELER		30 313 296	30 273 977

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 500	1 500
Sum innskutt egenkapital		1 500	1 500
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		20 209 947	20 179 746
Sum opptjent egenkapital		20 209 947	20 179 746
Sum egenkapital		20 211 447	20 181 246
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld		10 082 521	10 078 500
Sum annen langsiktig gjeld		10 082 521	10 078 500
Sum langsiktig gjeld		10 082 521	10 078 500
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		19 328	14 231
Sum kortsiktig gjeld		19 328	14 231
Sum gjeld		10 101 849	10 092 731
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		30 313 296	30 273 977



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 382996

Enheten

Organisasjonsnummer: 982 434 238
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NEDRE STEENSGAARDEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Hilde Anita Baadsvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 16.05.2023



Organisasjonsnr: 982 434 238
NEDRE STEENSGAARDEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		585 144	592 126
Sum inntekter		585 144	592 126
Kostnader			
Lønnskostnad		34 915	34 230
Annen driftskostnad		520 569	510 432
Sum kostnader		555 484	544 662
Driftsresultat		29 660	47 464
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		541	113
Sum finansinntekter		541	113
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		541	113
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		30 201	47 577
Årsresultat		30 201	47 577
Totalresultat		30 201	47 577
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		30 201	47 577
Sum overføringer og disponeringer		30 201	47 577



Organisasjonsnr: 982 434 238
NEDRE STEENSGAARDEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		30 100 000	30 100 000
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		4 044	0
Sum anleggsmidler		30 104 044	30 100 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			
Sum fordringer		24 807	21 274
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		184 446	152 703
Sum omløpsmidler		209 252	173 977
SUM EIENDELER		30 313 296	30 273 977
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 500	1 500
Sum innskutt egenkapital		1 500	1 500
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital	20 209 947	20 179 746
Sum opptjent egenkapital	20 209 947	20 179 746
Sum egenkapital	20 211 447	20 181 246
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Øvrig langsiktig gjeld	10 082 521	10 078 500
Sum annen langsiktig gjeld	10 082 521	10 078 500
Sum langsiktig gjeld	10 082 521	10 078 500
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	19 328	14 231
Sum kortsiktig gjeld	19 328	14 231
Sum gjeld	10 101 849	10 092 731
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	30 313 296	30 273 977



Organisasjonsnr: 982 434 238
NEDRE STEENSGAARDEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2023

Nedre Steensgaarden Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 24. april - 27. april 2023

Selskapsnummer: 607





Velkommen til årsmøte i Nedre Steensgaarden Borettslag

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 24. april kl. 09:00 og lukker 27. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/607>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av møteleder
3. Valg av protokollvitner
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer

Med vennlig hilsen,

Styret i Nedre Steensgaarden Borettslag



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Stein Jelstad, Obos, er valgt.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Lisa Tennevoll Jensen er valgt.



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Styrets innstilling

Se vedlagte årsrapport og regnskap. (Valg av tillitsvalgte vil skje på et senere tidspunkt)

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. 0607 Nedre Steensgaarden Brl - årsrapport.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 31 700.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 31 700.



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Bjørn Nygård	Stensgata 30
Styremedlem	Maria Holth	Stensgata 30
Styremedlem	Lisa Tennevoll Jensen	Stensgata 30
Varamedlem	Eli Moen	Stensgata 30
Varamedlem	Knut Wahlstrøm	Stensgata 30

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Bjørn Nygård		Stensgata 30

Valgkomiteen

Maria Holth		Stensgata 30
-------------	--	--------------

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Nedre Steensgaarden Borettslag

Borettslaget består av 15 andelsleiligheter.

Nedre Steensgaarden Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 982 434 238, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

216 198

Første innflytting skjedde i 2002. Tomten ble kjøpt i 2002.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Nedre Steensgaarden Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



Styrets arbeid

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 1 fysisk møte i 2022. I tillegg har styret hatt samarbeid internt og med leverandører med servicekontroller, møter, epost og telefon.

Styret økte felleskostnadene med 3,6% den 01.01.23, for å justere opp inntektene og skaffe borettslaget oppspart kapital for senere vedlikehold og oppgraderinger de neste årene.

Styret har brukt mest tid på denne perioden på å renovere søppelrom, male trepanel ute over garasjeport/søppeldør og følge opp leverandøravtalene.

Vårt samarbeid med forretningsfører, Firesafe, heis, vaktmester og renholder har fungert svært bra. Styret innhentet tilbud på forsikringer før jul pga. høy prisjustering hos Tryg, og byttet til If Forsikring 01.01.23.

HMS planen er fortløpende organisert i rutiner, slik at det er blitt enklere å se når de enkelte tiltak i forhold til brann og sikkerhet skal sjekkes og følges opp.

Det har vært ett ordinært kjøp/salg av leilighet (3003) dette året.

Også i 2022 ble det ikke arrangert felles dugnad dette året, men oppgaver ble fordelt enkeltvis og på vaktmester.

Det har ikke påløpt noen større kostnader i 2022, og et lite overskudd bygger opp egenkapital og styrker disponible midler i OBOS-Banken for borettslaget.

Årets aktivitet viser igjen at også for de neste årene bør fremtidige styremedlemmer ha nok tid, engasjement og entusiasme til å delta på alle styremøter, arbeidsmøter og andre tidkrevende tiltak i borettslagets regi.

Det er også i beboernes egen interesse at man har engasjerte og aktive folk som tar vare på de verdier som er i vårt rolige borettslag.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 100 000 til generelt vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon og 23,4 % for vann- og avløp. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed vi at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Nedre Steensgaarden Borettslag.

Lån

Nedre Steensgaarden Borettslag har ingen lån.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret øker med 4,2 % i 2023.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 3,6 % økning av felleskostnadene fra 1.1.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Nedre Steensgaarden Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nedre Steensgaarden Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 000 / Nedre Steensgaarden BLP årsrapport.pdf



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Oslo, 23. februar 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



NEDRE STEENSGAARDEN BORETTSLAG ORG.NR. 982 434 238, KUNDENR. 607

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-sikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	159 746	112 169	159 746	189 925
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	30 202	47 577	52 800	47 400
Innsk. øremerk. bankkto	-23	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	30 179	47 577	52 800	47 400
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	189 924	159 746	212 546	237 325
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	209 252	173 977		
Kortsiktig gjeld	-19 328	-14 231		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	189 924	159 746		



NEDRE STEENSGAARDEN BORETTSLAG ORG.NR. 982 434 238, KUNDENR. 607

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	559 328	541 780	553 000	591 000
Andre inntekter	3	25 816	50 346	25 000	40 000
SUM DRIFTSINNEKTER		585 144	592 126	578 000	631 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-4 315	-4 230	-4 300	-4 500
Styrehonorar	5	-30 600	-30 000	-30 600	-31 700
Revisjonshonorar	6	-6 750	-5 340	-4 500	-7 000
Forretningsførerhonorar		-33 760	-32 935	-34 000	-35 000
Konsulenthonorar	7	-1 320	-966	-3 000	-2 000
Kontingenter		-3 000	-3 000	-3 000	-3 000
Drift og vedlikehold	8	-89 724	-124 949	-105 000	-100 000
Forsikringer		-40 987	-38 633	-41 000	-45 000
Kommunale avgifter	9	-108 096	-97 486	-100 000	-128 400
Energi/fyring		-53 996	-43 333	-38 000	-48 000
TV-anlegg/bredbånd		-88 695	-82 193	-84 000	-92 000
Andre driftskostnader	10	-94 241	-81 596	-78 000	-88 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-555 483	-544 662	-525 400	-584 600
DRIFTSRESULTAT		29 661	47 464	52 600	46 400
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	541	113	200	1 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		541	113	200	1 000
ÅRSRESULTAT		30 202	47 577	52 800	47 400
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		30 202	0		

**NEDRE STEENSGAARDEN BORETTSLAG**
ORG.NR. 982 434 238, KUNDENR. 607

BALANSE			
	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	23 477 000	23 477 000
Tomt		6 623 000	6 623 000
Miljøbankkonto, øremerket		4 044	0
SUM ANLEGGSMIDLER		30 104 044	30 100 000
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		24 807	21 274
Driftskonto OBOS-banken		82 165	100 755
Sparekonto OBOS-banken		102 281	51 948
SUM OMLØPSMIDLER		209 252	173 977
SUM EIENDELER		30 313 296	30 273 977
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 15 * 100		1 500	1 500
Opptjent egenkapital		20 209 948	20 179 746
SUM EGENKAPITAL		20 211 448	20 181 246
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Borettsinnskudd	13	10 078 500	10 078 500
Avsetning bomiljøtiltak	14	4 021	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		10 082 521	10 078 500
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		19 328	14 231
SUM KORTSIKTIG GJELD		19 328	14 231
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		30 313 296	30 273 977
Pantstillelse	15	10 078 500	10 078 500
Garantiansvar		0	0

Oslo, 16.2.2023

Styret i Nedre Steensgaarden Borettslag

Bjørn Nygård /s/

Maria Holth /s/

Lisa Tennevoll Jensen /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

SKATTETREKKS KONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	463 968
Garasjeport	46 800
Bredbånd	37 800
Eiendomsskatt	10 760
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	559 328

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Miljøfond	12 060
Nettinnbetalinger	12 886
Nøkler	870
SUM ANDRE INNETEKTER	25 816

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-4 315
SUM PERSONALKOSTNADER	-4 315

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 30 600.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 750.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 320
SUM KONSULENTHONORAR	-1 320

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-15 523
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 219
Drift/vedlikehold heisanlegg	-13 752
Drift/vedlikehold brannsikring	-45 688
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-11 543
Egenandel forsikring	1 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-89 724

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-10 781
Vann- og avløpsavgift	-58 465
Renovasjonsavgift	-38 850
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-108 096

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lyspærer og sikringer	-872
Vaktmestertjenester	-47 850
Renhold ved firmaer	-42 186
Andre tjenester	-268
Andre kontorkostnader	-1 000
Bank- og kortgebyr	-2 065
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-94 241

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	185
Renter av sparekonto i OBOS-banken	356
SUM FINANSINNTEKTER	541

**NOTE: 12****BYGNINGER**

Overført tomt	-6 623 000
Tilgang 2002	30 100 000
SUM BYGNINGER	23 477 000

Tomten ble kjøpt i 2002.

Gnr.216/bnr.198

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 13**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2002	-10 078 500
SUM BORETTSINNSKUDD	-10 078 500

NOTE: 14**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-4 021
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-4 021

NOTE: 15**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	10 078 500
TOTALT	10 078 500

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	23 477 000
Tomt	6 623 000
TOTALT	30 100 000



Annem informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING NUF med polisenummer 4747844.1.4. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til styret/IF.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Større vedlikehold og rehabilitering

2022	Varmesensorer og sirener byttet i alle leiligheter
2021	Ny porttelefon
2021	Ny garasjeport
2020	Ny oppgradert brannsentral
2019	Rens av ventilasjonsanlegg
2017	Aut. døråpnere garasje
2017	Klargjøring ladere EL-bil garasje
2016	Maling oppgang



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 24.04.23 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 27.04.23

Selskapsnummer: 607 **Selskapsnavn:** Nedre Steensgaarden Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av møteleder</p> <p>Stein Jelstad, Obos, er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Valg av protokollvitner</p> <p>Lisa Tennevoll Jensen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 31700.

For

Mot

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.